



VARLIK
Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**UÇANTAY GIDA SANAYİ VE
TİCARET A.Ş.**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / ARNAVUTKÖY / DELİKLİKAYA

"257 ADA 1 PARSELDE KONUMLU 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU"

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

30.06.2020
Rapor No:
2020OZELP00344



YÖNETİCİ ÖZETİ	
RAPOR BİLGİLERİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Uçantay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	16 Haziran 2020 - 2020/004
DEĞERLEME TARİHİ	22 Haziran 2020
RAPOR TARİHİ	30 Haziran 2020
RAPOR NO	2020OZELP00344
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Uçantay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın 30.06.2020 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN ADRESİ	Deliklikaya Mahallesi, Deliklikaya Sanayi Bölgesi (DESB), Karavan Caddesi, 257 Ada, 1 Parsel Arnavutköy/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliklikaya Mahallesi, 257 ada, 1 numaralı parselde kâin "ARSA" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz.
SAHİBİ	Sınırlı Sorumlu Teskoop Teknoloji ve Sanayi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Tam)
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa niteliğinde olup henüz kullanılmamaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Taşınmaz üzerinde takyidatlar mevcuttur. Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde, takyidat bilgileri ise "5.1.2." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Rapora konu taşınmazın tamamının değeri için:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.269.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.217.420,00.-TL
değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Ahmet Turan Atılım Balcı Sorumlu Değerleme Uzmanı – 402326	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı – 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	7
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	7
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
6.	EKONOMİK VERİLER.....	8
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	8
6.2.	ENFLASYON.....	10
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	11
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	12
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	16
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	16
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	19
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	19
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	19
9.1.	OLUMLU VE OLUMSUZ ÖZELLİKLER.....	19
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	20
10.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	20
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	20
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	20
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	20
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	21
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	21
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	22
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	22
10.5.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	23
10.5.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	23
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	23
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	24
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	24
12.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	24
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	25
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	25
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	25
13.3.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ.....	28
13.4.	İMAR DURUM BELGESİ.....	29
13.5.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	30



1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Uçantay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Varlık Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	16 Haziran 2020 - 2020/004
Değerleme Tarihi	22 Haziran 2020
Rapor Tarihi	30 Haziran 2020
Raporlama Süresi	7 iş günü
Rapor Numarası	2020OZELP00344
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyeti

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; mülkiyeti Uçantay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliklikaya Mahallesi, 257 ada, 1 numaralı parselde kâin "ARSA" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 30.06.2020 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "*Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ*" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "*Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ*"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında değerlendirilmiştir.

Raporu Hazırlayanlar

Ahmet Turan Atılım Balcı, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326

Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Eğitim Mahallesi, Nahit Bey Sokak, No:1/1 Kadıköy – İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	990.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetim Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Uçantay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	Yakuplu Mah. Beysan Sanayi Sitesi Fuar Cd. No:9/1 Beylikdüzü/İstanbul
Telefon No	-
Faks No	+90 212 875 76 90
İnternet Adresi	www.ucantay.com
Kuruluş Tarihi	2003
Vergi Numarası	8320061695
Ticaret Sicil No	375688
Ticaret Sicil Memurluğu	Merter/İstanbul
Faaliyet Konusu	Çikolata, şeker kaplamalı çikolata, draje, çikolata draje, şeker kaplamalı kakao draje (kokolin), şeker kaplamalı çikolata çakıl taşı, şeker kaplamalı kakaolu (kokolin) çakıl taşı üretimi ile oyuncak ve oyuncaklı gıda (şakız, lolipop, çikolata draje, kakaolu draje) ürünlerinin paketlenmesi bu ürünlerin satışı ithalatı ihracatı tasarım faaliyetleri.



3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 30 Haziran 2020 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım Balcı 22.06.2020 tarihinde işleme başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 30.06.2020 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer, değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEME İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkul için daha önceden rapor hazırlanmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 19 Haziran 2020 tarihinde, Arnavutköy Tapu Müdürlüğü üzerinden temin edilen tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazın Tapu Bilgileri	
İli: İstanbul	Arsa Payı: -
İlçesi: Arnavutköy	Niteliği: Arsa
Bucağı: -	Yüzölçümü: 2.242,15 m ²
Mahallesi: Deliklikaya	Blok No/ Kat No: -
Köyü: -	Bağımsız Bölüm No: -
Sokak: -	Ana Vasıf: -
Mevkii: -	Tapu Tarihi: 06.12.2012
Tapu Cinsi: -	Yevmiye No: 19857
Pafta: -	Cilt No: 36
Ada: 257	Sayfa No: 3543
Parsel: 1	
Malik/ Hisse: S.S. Teskoop Teknoloji ve Sanayi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (1/1)	

5.1.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülk İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Deliklikaya Mahallesi, 257 ada, 1 numaralı parselde konumlandır. Parsel toplam 2.242,15 m² yüzölçümüne sahip olup, kuzeydoğu cephesinden kadastral yola cephelidir.

5.1.3. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 19 Haziran 2020 tarihinde, Arnavutköy Tapu Müdürlüğü üzerinden temin edilen tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

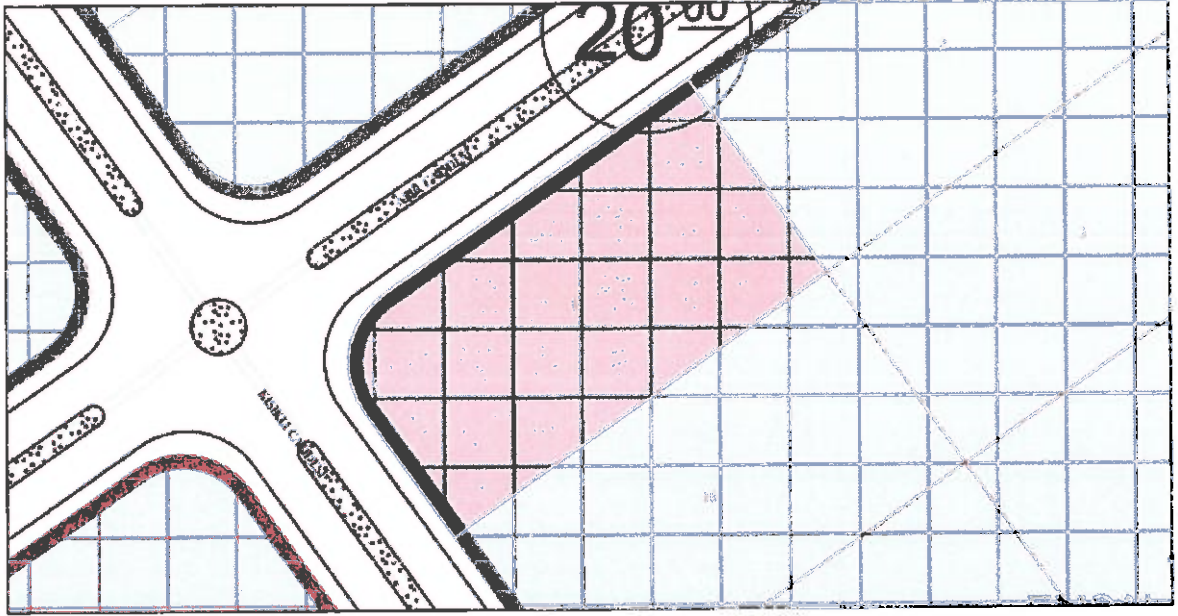
Beyanlar Hanesi; Diğer (Konusu Özel Endüstri Bölgesi olarak ilan edilen alanlar hiçbir şekilde başka amaçla kullanılamaz. (Tarih:03.01.2020 Yevmiye No:162)

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Arnavutköy Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Online Sistem üzerinden alınan İmar planına göre; 14.03.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda; Deliklikaya Mahallesi, 257 ada, 1 parsel Sanayi Alanı; (Maks KAKS=1,50, Maks H=3 Kat, olacak şekilde planlanmıştır.

İmar Durumu Görseli¹



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu 257 ada, 1 parselde yer alan taşınmaz "Arsa" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, Sınırlı Sorumlu Teskoop Teknoloji ve Sanayi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına İmar işleminden tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Arnavutköy Belediyesi resmi internet sitesinden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz arsa niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz arsa niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve herhangi bir inşaat faaliyeti olmaması sebebi ile yapı denetim kuruluşu görevlendirmesi yapılmamıştır.

¹ İmar durumu görseli Beylikdüzü Belediyesi resmi internet sitesinden temin edilmiştir.



5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye konu 257 ada, 1 parselde yer alan taşınmaz 06.12.2012 tarih, 19857 yevmiye numarası ile Sınırlı Sorumlu Teskoop Teknoloji ve Sanayi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına İmar işleminden tescil edilmiştir. Son 3 yıl içerisinde satış işlemi gerçekleştirilmemiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemede son 3 yıllık dönemde; değerleme konusu taşınmazın İmar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu olmadığı belirlenmiştir.

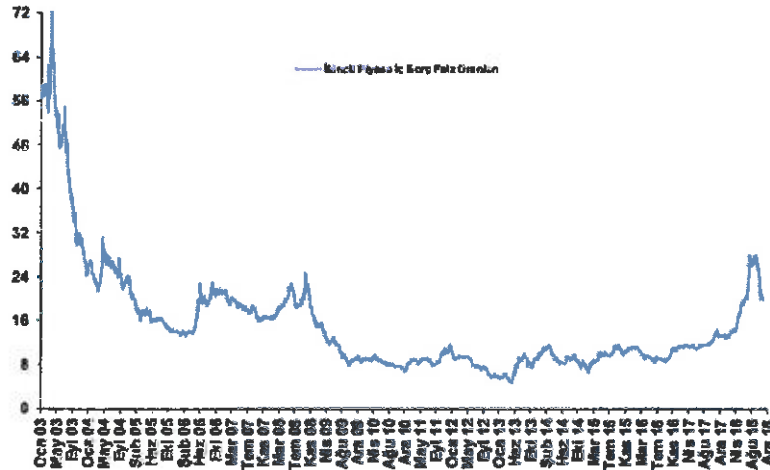
6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Türkiye'de yaşanan 2001, 2008 ekonomik krizleri sonrasında hazinenin yüksek oranda borçlanması faizlerin yükselmesine neden olmuştur. Ekonomi de yaşanan toparlanmayla beraber faiz oranları düşüşe geçmiş, 2013 yılı Mayıs ayında % 4,99 ile tarihin en düşük seviyesi görülmüştür. 2013'te itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. Ülkemizde yaşanan darbe girişimi sonrası faizler artışa geçmiş ve 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. Darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile 2016 yılında düşüş eğilimine geçmiş ancak 2017 Aralık ayı itibarıyla % 13,5'lerin üzerine kadar çıkmıştır. 2018 yılı ikinci yarısında yaşanan kur artışları sebebiyle faiz oranları % 25 seviyelerine kadar çıkmış, 2018 Kasım ayında faiz oranları % 20 mertebelerine gerilemiştir.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

Türkiye Büyüme Verileri

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 arttı.

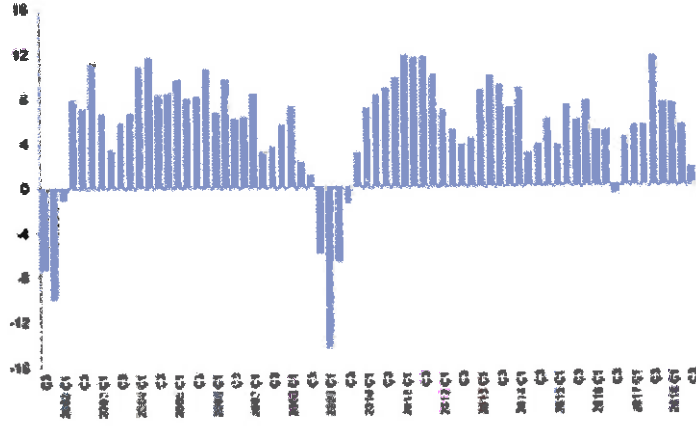
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2018 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %21,8 artarak 1 trilyon 13 milyar 453 milyon TL oldu.

Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1, sanayi sektörü %0,3 artarken inşaat sektörü %5,3 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %4,5 arttı.



Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 azaldı.

GSYH Büyüme Oranları (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK

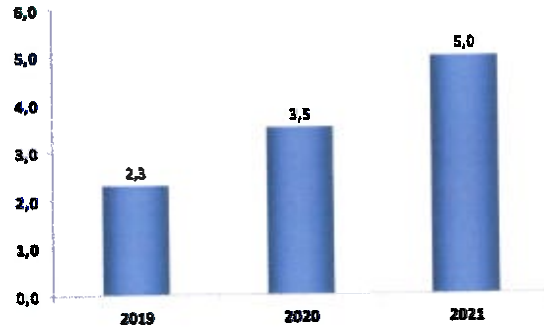
Gayrişafii Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2018

Yıl	Çeyrek	GSYH		GSYH Zincirleme Hacim endeksi (2008=100)	GSYH Değişim oranı (%)
		Gan fiyatlarla (Milyon TL)	Carî fiyatlarla (Milyon \$)		
2017	I	849 272	175 862	147,9	5,3
	II	734 428	204 867	164,0	5,3
	III	831 879	235 838	180,4	11,5
	IV	890 560	234 824	186,1	7,3
2018	I	787 355	206 442	158,2	7,2
	II	884 490	204 412	172,7	6,3
	III	1 013 453	197 100	193,2	1,6

Kaynak: TÜİK

Hazine Müsteşarlığının 2018-2020 orta vadeli programı ekonomik beklentilerine göre önümüzdeki iki yıl boyunca ortalama büyüme oranı % 5,5 mertebelerinde olacaktır.

Büyüme Hedefleri (%)

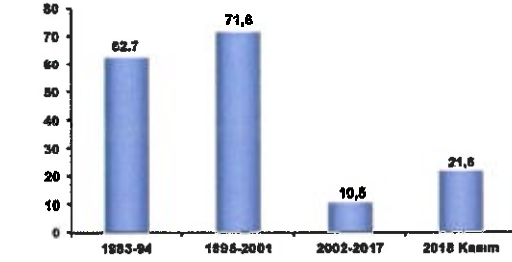


Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Şişli ve Büro Başkanlığı, 2018-2021 Yarı Ekonomi Programı



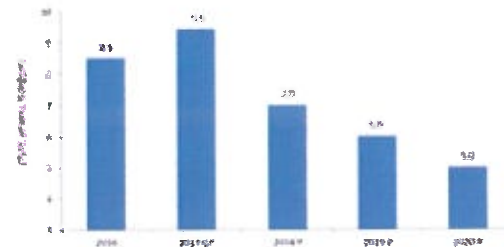
6.2. ENFLASYON

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

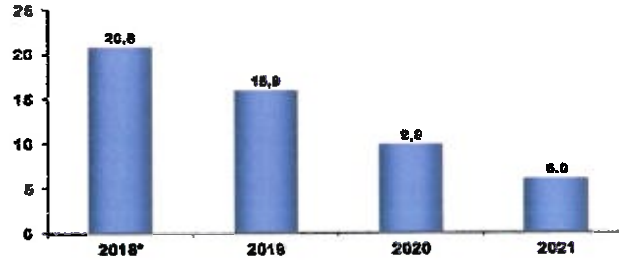
Enflasyon Oranı



İ. Geliştirme Finans

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



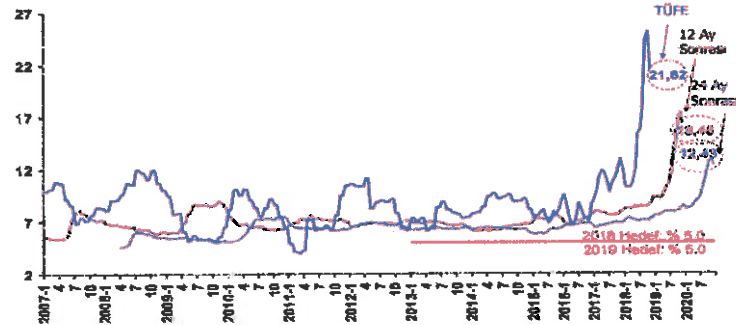
(*) Gerçekleşme içindedir.

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2018-2021 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2018.

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

Hazine Müsteşarlığının enflasyon oranı verilerine ve gelecek yıl beklentilerine bakıldığında 2018 yılı Kasım ayında 21,6 gerçekleşmiş olan enflasyon için yıl sonu tahmini 20,8 olarak gerçekleştirmektedir. 2020 yılında ise enflasyon oranının tek haneli rakamlara inerek 9,8 ve 2021 yılında 6,8 olacağı öngörülmektedir.

Enflasyon ve Enflasyon Beklentileri* (Yıllık % Değişim)



(*) TCMB Beklentisi Anketi - Aylık 2018

TCMB Beklentisi Anketi: 2013 yılı Ocak ayından itibaren aya bir defa yayımlanmaktadır.

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı



Büyüme ve Enflasyon

	2016	2017GT	2018P	2019P	2020P
GSYH Büyümesi (%)	3,2	5,5	5,5	5,5	5,5
GSYH (Milyar TL)	2.609	3.035	3.446	3.872	4.321
Kişi Başına Milli Gelir (\$)	10.883	10.579	11.409	12.100	13.024
Kişi Başına Milli Gelir (SAGP, \$)	24.636	26.140	27.915	29.804	31.774
TÜFE Yıllık Artış Hızı (%)	8,5	9,5	7,0	6,0	5,0

GT: Gerçekleşme Tahmini
P: Program

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,65 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,91 artış gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Temmuz 2019 [2003=100]	(%)	
	Temmuz 2018	Temmuz 2019
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,36	0,55
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	6,44	9,77
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	16,65	15,85
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	19,91	12,00

Kaynak: TÜİK

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB, Nisan ayı PPK toplantısındaki 75 baz puanlık sıkılaştırmadan sonra iki faiz artırımını ile ilave 425 baz puanlık parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. 23 Mayıs 2018 tarihindeki ara toplantıda, piyasalarda gözlenen sağlıksız fiyat oluşumları ve enflasyon beklentilerinde süregelen yükselişin genel fiyatlama davranışlarına dair riskleri artırdığını vurgulayarak Geç Likidite Penceresi (GLP) borç verme faiz oranını 300 baz puan artırmıştır. Haziran ayı PPK toplantısında enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyelerin fiyatlama davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam ettiği vurgusuyla parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar verilerek politika faizi yüzde 16,50'den yüzde 17,75'e yükseltmiştir.



6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

📌 Türkiye İnşaat Sektörü:

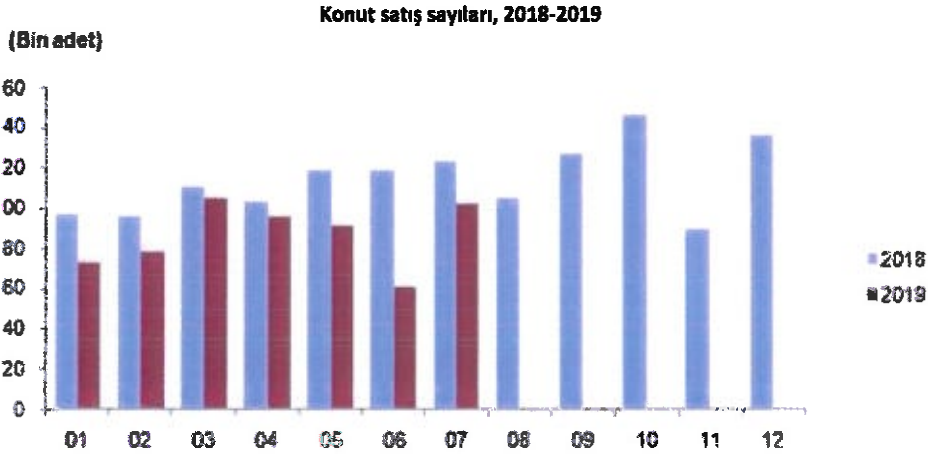
Türkiye'de 2016 yılının birinci çeyreğinde inşaat sektörünün büyüme oranı % 5,4 seviyesinde iken sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 5,2 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. Ancak 2017 yılının ilk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir. İnşaat sektörü üçüncü çeyrek verilerine göre 2012 yılından bu yana en yüksek büyüme performansını göstererek genel ekonomik performansın üzerinde % 18,6 oranında büyümüştür.

2018 yılının ilk çeyreğinde GSYİH cari fiyatlarla büyüme oranı % 21,9 oranında artarak 792.691 milyon TL olmuştur. İnşaat sektörü, 2018 yılının ilk çeyreğinde % 6,9 oranında büyüme performansı sergilemiştir. Sektör 2017 yılının aynı döneminde % 5,2 oranında artış göstermiştir. Sektörü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri 2018 yılının birinci çeyreğinde 26.973 milyon TL olmuştur. Bu veriler ile sektörümüzün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçerisinden aldığı pay yaklaşık % 7,9 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler ile İnşaat sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçerisinden aldığı pay yaklaşık % 8 olarak gerçekleşmiştir.

Gayri Safi Sabit Sermaye oluşumu zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları verilerine göre 2017 yılında inşaat harcamaları %9 oranında artmıştır.

📌 Konut Sektörü: *ONUT*

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,5 oranında azalarak 102 236 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 276 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 491 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 5 576 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Ardahan, 15 konut ile Hakkari ve 66 konut ile Şırnak oldu.



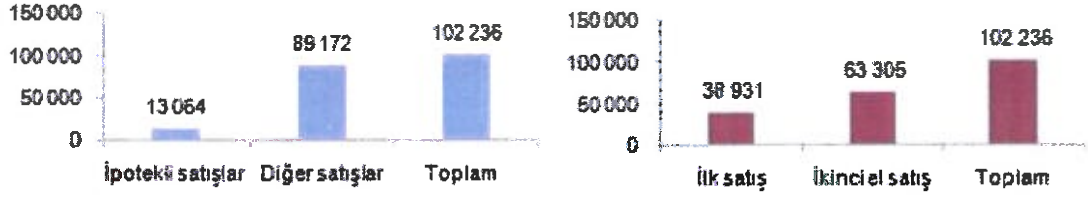
İpotekli konut satışları 2019 Temmuz ayı

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %57 oranında azalış göstererek 13 054 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 143 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %24,1 ile Artvin oldu.

Diğer satış türleri sonucu

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 oranında azalarak 89 172 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 15 133 konut satışı ve %17 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,6 oldu. Ankara 7 914 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 778 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 8 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Temmuz 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Temmuz 2019



İlk konut satiriciş adetleri

Türkiye genelinde ilk defa satiriciş konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,4 azalaririciş 38 931 oldu. Toplam konut satiricişları içinde ilk satiricişın payı %38,1 oldu. İlk satiricişlarda İstanbul 6 709 konut satiricişı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip oluriricişen, İstanbul'u 3 035 konut satiricişı ile Ankara ve 2 012 konut satiricişı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satiriciş adetleri

Türkiye genelinde ikinci el konut satiricişları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 azalış gösteriricişerek 63 305 oldu. İkinci el konut satiricişlarında da İstanbul 10 567 konut satiricişı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satiricişları içinde ikinci el satiricişların payı %61,2 oldu. Ankara 6 456 konut satiricişı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 564 konut satiricişı ile İzmir izledi.

Yabancılaririciş 2019 yılı Temmuz ayı satiricişları

Yabancılaririciş yapılan konut satiricişları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 artarak 4 192 oldu. Yabancılaririciş yapılan konut satiricişlarında, Temmuz 2019'da ilk sırayı 1 903 konut satiricişı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 764 konut satiricişı ile Antalya, 249 konut satiricişı ile Ankara, 217 konut satiricişı ile Bursa ve 177 konut satiricişı ile Yalova izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satiricişı Irak vatandaşlarına yapıldı

Temmuz ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 734 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 464 konut ile İran, 219 konut ile Kuveyt, 218 konut ile Suudi Arabistan ve 215 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

Konut Fiyat Endeksi

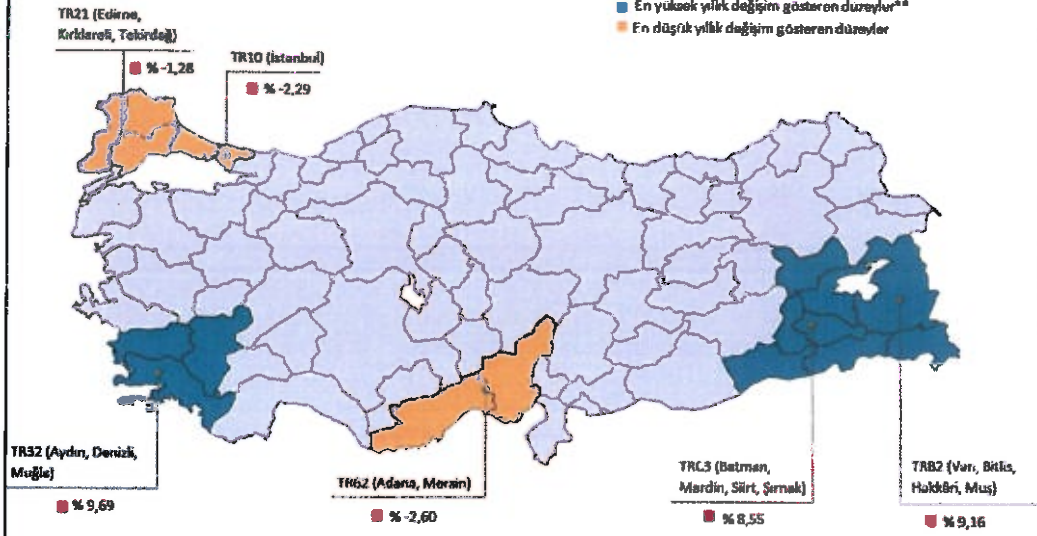
Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değiricişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74 oranında azalaririciş 111,00 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,72 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 12,10 oranında azalış göstermiştir Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değiricişlendirildiğinde, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,11, 0,84 ve 0,56 oranlarında artırış gözlenmiştir. Endeks değiricişleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da yüzde 2,29, Ankara'da 0,73 oranında azalış, İzmir'de yüzde 0,30 oranında artırış göstermiştir








Konut Fiyat Endeksi | Haziran 2019

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde **0,74** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **1,72** oranında artarken, reel olarak ise yüzde **12,10** oranında azalmıştır.



Tablo 1 : Konut Fiyat Endeksleri ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
				
	111,00 (%1,72)	111,82 (%2,36)	110,70 (%1,26)	2751,61 ₺
	100,54 (%-2,29)	97,13 (%-6,11)	100,77 (%-2,29)	4673,02 ₺
	107,04 (%-0,73)	112,77 (%2,19)	106,77 (%-0,69)	2053,36 ₺
	115,26 (%0,30)	116,42 (%-0,21)	116,02 (%0,22)	3086,85 ₺

* Birim Fiyat Tabakalarının Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır

** İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlı malar Metaveri notunda verilmektedir. Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.



Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye iç göçün devam ettiği bir ülke olup, kentleşme oranı %78 ve buna bağlı kent nüfusu 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kentlere göçün devam etmesi ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. İnşaat sektörü ve buna bağlı alt sektörler Türkiye ekonomisinin temel unsurlarındandır. Türkiye'de gayrimenkul sektörü son yıllarda oldukça önemli bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi, çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme, gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır. Gayrimenkul sektörü için devletin teşvik ve destekleri bir süredir devam etmektedir. Söz konusu teşvikler sadece inşaat sektörü için değil, tüm menfaat sahipleri için değer üretmektedir.

Bunlar;

- En az 250 bin dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme.
- Konut satışlarına uygulanan KDV avantajı.
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması.
- Uzun vadeli konut kredilerinde maksimum kredi/değer oranının %75 den % 80'e çıkartılması.
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan diğer önlemler (Konut alımında %20 devlet desteği vb.) (Mevcut konut hesabı sistemine işlerlik kazandırılması amacıyla devlet katkısı tutarı 15 bin liradan 20 bin liraya, yüzde 20 olan azami devlet katkısı oranı yüzde 25'e çıkarılması planlanmaktadır.)

olarak özetlenebilir.

2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılında da sürmüştür. Türkiye ekonomisi iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

Önümüzdeki dönemde Türkiye gayrimenkul yatırımlarındaki dalgalanmaların komşularımızla ilişkiler, terör olayları, politik riskler ve faiz oranlarındaki değişimle ilişkisi, 2018 yılında olduğu gibi önümüzdeki süreçte de gayrimenkul yatırımlarında yavaşlama olabileceğini ve fiyatlarda da bir miktar daralma olabileceğini göstermektedir.

Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal planlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve yüksek katma değerli çalışmalar yapabileceği görülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



İSTANBUL İLİ:

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul ili, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.

İstanbul ili, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul İli İlçelerinin Konumu

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesi'ni diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

2019 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 15.519.267'dir.



Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsü (15 Temmuz Şehitler Köprüsü)'nün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolu'nun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının günümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı İstanbul'da yer almaktadır. Sabiha Gökçen Havalimanı ve Yeni İstanbul Havalimanı ulusal ve uluslararası uçuşlara yönelik olarak gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısından Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul ilinin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Marmara Bölgesi ve İstanbul İli Ulaşım Bağlantıları

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otopanı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otopanı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana İstasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım A.Ş. tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca 1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1071 m uzunluğundaki 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve 2.364 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

ARNAVUTKÖY İLÇESİ:

Arnavutköy, Osmanlı döneminde Çatalca Sancağı'na ve daha sonra Çatalca Nahiyesi'ne bağlıdır. Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte Boğazköy, Bolluca, Durusu, Haraççı, Hadımköy ve Taşoluk belediyeleri Arnavutköy Belediyesi'ne ilhak edilmiş, Çatalca'ya bağlı Bahşayış Mahallesi ile Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamlar Köyü'nün Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı Arnavutköy sınırları içine dâhil edilmiştir.

Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi, İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km² yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur.

5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassıören, Yeniköy.

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km²) ve Bahşayış (9,46 km²) mahalleleri 6360 sayılı "Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km² küçülerek 450,28 km² olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.

Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

İlçenin toplam yerleşik alanı 70 km² olup, bu oran ilçenin toplam alanının %13'ünü oluşturmaktadır. Konut yerleşim birimleri Arnavutköy Merkez Bölgesinde yüksek yoğunluklu yapılaşma düzeni görülmekte olup bu alanlarda genellikle 4-6 kat arası yapılar, çeper bölgelerde ise düşük yoğunluklu yapılaşma düzeni ile birlikte 2-3 katlı yapılar görülmektedir.

İlçenin sahip olduğu turizm potansiyeli Durusu-Karaburun aksı, ormanlar, göller, barajlar, göletler şeklinde ifade edilebilir. İlçe, İstanbul için gününbirlik turizm faaliyetlerinin yer alabileceği bir imkâna sahip olması bakımından önemlidir. İlçe sınırları içinde 1 adet arkeolojik sit alanı da bulunmaktadır. Durusu bölgesinde Hun Türklerinin akınlarını durdurmak için Roma-Bizans döneminde inşa edilen surlar bulunmaktadır.

2018 yılında hizmete giren Yeni İstanbul Havalimanı, ilçe sınırları içerisinde konumlanmaktadır. 2019 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 282.488'dir.

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Deliklikaya Mahallesi, Deliklikaya Sanayi Bölgesi (DESB), Karavan Caddesi, 257 Ada, 1 Parsel Arnavutköy/İSTANBUL adresinde konumlu taşınmazın bulunduğu bölge, Sazlıdere Barajı'nın güneybatısında yer almakta olup, Tem Otoyolu'na 10 km, Ambarlı Limanı'na 20 km, Yeni İstanbul Havalimanı'na 22 km, yapımı planlanan Halkalı-Avrupa demiryolu yüklemeye boşaltma istasyonuna 1 km uzaklıktadır.

Bölge, yeni inşa edilmekte olan bir sanayi bölgesidir. Bölgede birkaç parselde inşa çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu parselin bulunduğu adada henüz inşai faaliyet bulunmamaktadır.



8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliklikaya Mahallesi, 257 ada, 1 numaralı parselde kâin tapuda "Arsa" vasfı ile kayıtlı, 2.242,15 m² zıtanlı taşınmazdır.

Konu parsel henüz boş vaziyette olup, geometrik olarak dikdörtgen forma sahiptir. Parsel, köşe konumlu olup kadastral yola yaklaşık 100 m. cephelidir. Parselin sınırları belirlenmemiştir. Ham toprak haldedir.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, formu ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı olduğu düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. OLUMLU VE OLUMSUZ ÖZELLİKLER

Olumlu Özellikler:

- Taşınmazın tam mülkiyetli olması,
- Taşınmazın kadastral yoluna cepheli olması,
- Taşınmazın köşe parsel olması,
- Geometrik formunun düzgün olması,
- Planlı bir sanayi sitesi içerisinde konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgeye toplu taşıma ile ulaşım imkanının henüz kısıtlı olması,
- Bölgedeki sanayi faaliyetlerinin henüz başlamamış olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durağan ve negatif eğilimlerin 2020 yılında da devam etme yöneliminde olması.



10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerleme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

10.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değer pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kuitaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değerini, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değerini etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması



Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozuma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yorulanma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an önce kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabileceği kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz arsa niteliğindedir ve henüz kullanılmamaktadır. Bu sebeple taşınmazın değer tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazın arsa nitelikli olması ve üzerinde yapı bulunmaması sebebi ile maliyet yaklaşımı yöntemi de kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer nitelikli piyasada satılık olan emsal araştırmalarına yer verilmiştir.



10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

AÇIKLAMA	YAPILAŞMA KOŞULLARI		ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		TL	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı (%)	Pazarlık Payı Değeri (TL/m ²)	Konum - Şerefiye Alan - İmar Durumu İndirgenmesi	İndirgenmiş Birim Değer (TL/m ²)	Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	İRTİBAT BİLGİLERİ
	İmar Durumu	Emsel	Kat Adedi	Brüt Parsel Alanı (m ²)	TL									
Arsa #1 Delihtıkaya Sanayi Bölgesi içerisinde, 251 ada, 3 parsel no'lu, satılık arsa.	Sanayi	1,50	3	2.250,53	5.300.000	2.355	5%	2.237	-10%	2.014	2.372	Ömer Bey 0 (332) 670 15 29		
Arsa #2 Delihtıkaya Sanayi Bölgesi içerisinde, satılık arsa.	Sanayi	1,50	3	2.240,00	7.000.000	3.125	10%	2.813	-10%	2.531	2.372	Remax Ultra - İbrahim Adasz 0 (532) 295 34 23		
Arsa #3 Delihtıkaya Sanayi Bölgesi içerisinde, 248 ada, 7 parsel no'lu, net 2.250 m ² satılık arsa.	Sanayi	1,50	3	3.750,00	8.250.000	2.200	5%	2.090	35%	2.822	2.372	GMC Gayrimenkul - Cihazır Galip Gülbay 0 (537) 704 51 89		
Arsa #4 Delihtıkaya Sanayi Bölgesi içerisinde, köşe konumlu, satılık arsa.	Sanayi	1,50	3	2.246,00	6.150.000	2.738	5%	2.601	-10%	2.341	2.372	Smart Gayrimenkul - Salim Gülmez 0 (507) 796 05 12		
Arsa #5 Delihtıkaya Sanayi Bölgesi içerisinde, net 2.242 m ² satılık hisseli arsa.	Sanayi	1,50	3	3.750,00	6.300.000	1.680	5%	1.596	35%	2.155	2.372	Alın Emlak - Sabri Özcan 0 (212) 687 6687		

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller, değerlemesi istenen taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı sanayi sitesi içerisinde yer almaktadır. Talep edilen birim fiyatlar, konum, büyüklük, kot farkından faydalanma ve cephe özelliklerine göre değişiklik arz etmekte olup, değerlendirme konusu taşınmazın bu nitelikler bakımından arz ettiği özellikler dikkate alınarak değerlendirilmiştir.



Pazar Yaklaşımı Yönteminde Yapılan Kabuller:

1. Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2. Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
3. Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerleme konusu taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre KDV hariç ve KDV dahil değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir:

ARSA DEĞERİ (257 ADA, 1 PARSEL)	
Arsa Alanı (m ²)	2.242,15
Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	2.350
Arsa Değeri (TL)	5.269.053
Yaklaşık Arsa Değeri (TL) KDV hariç	5.269.000
Yaklaşık Arsa Değeri (TL) KDV dahil	6.217.420

10.5.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Taşınmaz arsa niteliğindedir ve henüz kullanılmaktadır. Bu sebeple taşınmazın değer tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

10.5.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Taşınmazın arsa nitelikli olması ve üzerinde yapı bulunmaması sebebi ile maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları ÜDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değerleme Yöntemleri başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerleme konusu taşınmazın arsa vasıflı olması, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve üzerinde proje geliştirilmesinin mümkün olmaması sebebi ile maliyet oluşumları yaklaşımı değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın arsa vasıflı olması ve üzerinde gelir getirici herhangi bir unsur bulunmadığından dolayı gelir yaklaşımı yöntemi değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.



-Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, parsel ile benzer özellik gösteren yeterli sayıda emsal arsa nitelikli taşınmazların olması sebebi ile işbu değerlendirme raporu Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre sonuçlandırılmıştır.

11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

11.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 5.2.2. Maddesinde, Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Değerlemesi yapılan taşınmaz arsa niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.

12. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İş bu Rapor; Uçantay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Müşteri) yetkililerinin talebi üzerine; tapu kütüğünde mülkiyeti Uçantay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiş olan, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliklikaya Mahallesi, 257 ada, 1 numaralı parselde kâin "ARSA" vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmaz için takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablodaki gibidir;

257 Ada 1 Parsel No'lu gayrimenkulün pazar değeri KDV Hariç

5.269.000,00.-TL

(Beşmilyonikiyüzaltmışdokuzbin Türk Lirası)



257 Ada 1 Parsel No'lu gayrimenkulün pazar değeri KDV Dahil

6.217.420,00.-TL

(Altımilyonikiyüzonedibindörtüzyüzmü Türk Lirası)

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize Sunulur. 30.06.2020

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Ahmet Turan Atılım Balcı	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 402326	SPK No:403847
	 VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Eğilim Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. Nahitbey Sok. Erçan Apt. No:1/1 Kadıköy / İSTANBUL Göztepe V.D.:923 048 2350

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ



13.2. FOTOĞRAFLAR









13.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

CamScanner ile tarandı



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ ver)	
Zemin Tipi	: Ara Toprak
Zemin No	: 7917233
İli / İlçe	: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı	: Anonim Şirketi
Mahalle / Köy Adı	: DEMLİKAYA Mah.
Mevki	: 36 / 343
CHT / Sayfa No	: Aktif
Kayıt Durumu	: Aktif
Adı/Parele	
Yerleşim	: 234215 m2
Araç Top. Niteliği	: Araç
Mülk / Lehler	
Tarih - Yemye	: 01/01/2020 - 142
Terhis Sebati - Tarih - Yer	: - - -
Dijer (Konusu: Özel Endüstri Bölgesi olarak ilan edilen alanlar hiçbir şekilde KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ başka amaçla kullanılmaz.) Tarih - Sayf.	
MÜLKIYET BİLGİLERİ	
Sıra No	: 234215
Mevki	: TMM
İmar No	: TMM
İmar (1516) - 06/12012 - 19857	
Etiler No	
İmar No/Proje	: TMM
Mevki	: TMM
İmar (1516) - 06/12012 - 19857	
S.S. TESKOOP TERCÜKÜH VE SANAYİ TOPLUŞYERİ YAH KOPERATİFİ	



* Tesis edilen perhler ve beyanlar silt elektronik ortamda tutulmaktadır.

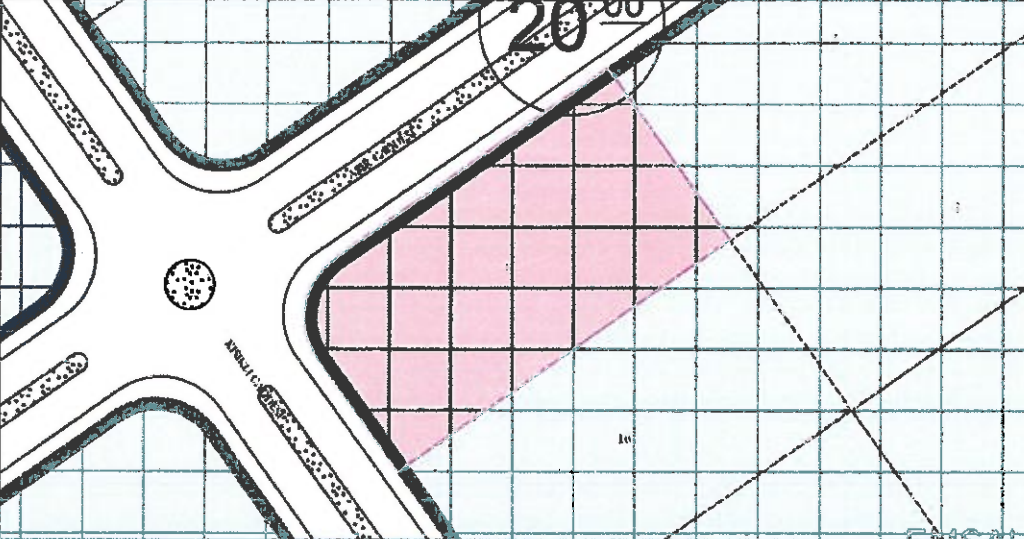


13.4. İMAR DURUM BELGESİ



İMAR DURUM RAPORU

1 - Her'li İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek İmar Durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz.
2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli foseptik veya kanal projesi, su yatırım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye anayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösteren inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir kat-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
3.1. Parselin yüz ölçüğü yol İmar kararının 23. maddesine tabii olup, Müdürlüğünden ilişigi kesilmeyen uygulama yapılamaz.
3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesi belirlenecektir.
3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama İmar planına ve İmar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan İmar durumu, yapılıma şartlarını göstermekte olup söz konusu parseli kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve İmar uygulamalarını etkileyen işlemler İB. maddesi uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



09/07/2020 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
DELİKLİKAYA	-	257	1	2,242.12 m ²
İdari Mahalle		Cade / Sokak		Kapı No
DELİKLİKAYA		AŞIR, KISIKLI		-
Plan Adı	HADINKÖY SANAYİ BÖLGESİ I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	14/03/2011	
Parsel Alanı	SANAYİ ALANI (499.98 - 2,241.58 m ²)			
Kat İncel.	3	İnşaat İzni	A	
Taksit	0.00	Kat (Ebat)	1.50	

* Grafik alanıdır, tapu alanı değildir!
YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz!

Sayfa 1



13.5. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2013 No : 403947

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VI-128.7) uyarınca

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.04.2013 No : 402326

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ahmet Turan Atılım BALCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR